

2. Sentencias de suplicación de la Audiencia Territorial de Barcelona

A cargo de José PERE RALUY

I. Derecho civil.

1. ARRENDAMIENTO COMPLEJO: EXCLUSIÓN DE LA LAU: *Si en el contrato de arriendo se advierte cierta indeterminación, en cuanto al precio y se dejan a cargo del arrendatario la mayor parte de las obras encaminadas a habilitar el local para vivienda, se trata de un arrendamiento complejo excluido de la LAU; es complejo el contrato en el que, con las cláusulas principales propias del arrendamiento, se entrecruzan —no meramente se yustaponen— otras que alteran el régimen normal del contrato.* (S. 2 noviembre 1964; no ha lugar.)

2. DURACIÓN DEL ARRIENDO: PRESUNCIÓN LEGAL: *La norma del Código civil que presume mensual la duración del arriendo si el pago se efectúa por períodos mensuales es aplicable, en defecto de previsión cont actual sobre duración del arriendo, aunque en este se especificara que el inquilino podría detraer la mitad de la renta estipulada hasta reintegrarse del importe de la cantidad que anticipó para la construcción del piso, si el propio contrato facultaba al arrendador a efectuar, en cualquier momento, el pago de la totalidad de las obras al inquilino o a hacer entregas parciales a cuenta del total.* (S. 27 enero 1965; no ha lugar.)

3. ARRIENDOS REGIDOS POR LA LAU: ARRIENDO DE HABITACIONES: *No desnaturaliza el carácter de arriendo regido por la LAU, el que el arrendador dijera que el motivo que le llevó a ceder a la otra parte unas habitaciones, en su hogar, mediante precio, fue el de encontrar en esa convivencia, consuelo, compañía y, en caso extremo, ayuda, si la única contraprestación real y tangible fue la renta dineraria.*

DENEGACIÓN DE PRORROGA: REQUERIMIENTO POR ACTO DE CONCILIACIÓN: *Es eficaz el requerimiento denegatorio realizado en acto de conciliación aunque no acuda a la celebración del mismo el requerido, si la papelceta contenía las circunstancias necesarias.*

SUPPLICACIÓN: *No se da el recurso contra infracciones procesales* (S. 27 octubre 1964; no ha lugar.)

NOTA: La calificación del arriendo, no de una vivienda entera, sino de habitaciones de la misma, realizada por el propietario de la vivienda suscita frecuentes dudas; la anterior sentencia se inclina por la tesis que, pese a la imprecisión de la LAU en esta materia, resulta más probable, la de considerar tales arriendos como contratos de inquilinato sometidos a las normas de la LAU que rigen el arriendo de vivienda.

4. RENUNCIA DE DERECHOS: DERECHO AÚN NO NACIDO: *No cabe la renuncia a un derecho aún no nacido al tiempo de la renuncia. Es ineficaz la renuncia otorgada bajo una legislación que la reputa inválida, aunque una legislación posterior admitida la renunciabilidad.* (S. 21 octubre 1964; no ha lugar.)

5. HOSPEDAJE: *Constituye hospedaje el hecho de que el inquilino de una vivienda facilite a un tercero una habitación y se encargue de la limpieza de la habitación y lavado de ropa de dicho tercero.*

RESOLUCIÓN DEL ARRIENDO POR INTRODUCCIÓN DE TERCERO: *La introducción en la vivienda, de un número de huéspedes no superior a dos, no constituye causa de resolución.* (S. 14 octubre 1964; no ha lugar.)

6. SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA: DERECHO DE LA MUJER DEL INQUILINO CUYO MATRIMONIO FUE ANULADO POR BIGAMIA: *La esposa del inquilino que, tras la anulación de su matrimonio con el mismo —por bigamia— siguió conviviendo con él hasta el tiempo del fallecimiento tiene derecho a subrogarse en su derecho arrendaticio. La norma del C. c. que priva de efectos al matrimonio viciado por bigamia se basa en la posible colisión de derechos entre la familia legítima y la que no lo es, por lo que, cuando no se da tal colisión, hay que estar a la regla general sobre matrimonio putativo* (S. 14 octubre 1964; no ha lugar.)

7. SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA: NOTIFICADOR AL ARRENDADOR: *Es causa de resolución el defecto de notificación al arrendador —dentro del plazo legal— de la subrogación arrendaticia «mortis causa».* (S. 19 octubre 1964; no ha lugar.)

NOTA: Téngase en cuenta, no obstante, que como consecuencia de la reforma de la LAU de 1964 —con efecto retroactivo a tenor de la disposición 12.ª del vigente texto refundido de 24 diciembre 1964— el subrogado *mortis causa* tiene una doble oportunidad para realizar la notificación y legitimar, por tanto, su sucesión: durante los noventa días siguientes a la defunción del causante y, en su defecto, los treinta días siguientes al requerimiento realizado por el arrendador para que el subrogado notifique la subrogación

8. RESOLUCIÓN POR CESIÓN, TRASPASO O SUBARRIENDO: MUERTE O RENUNCIA DE UNO DE LOS VARIOS SUBROGADOS: *Subrogados «mortis causa» en el arriendo de vivienda dos hermanos, la muerte o renuncia voluntaria de uno de ellos al arriendo no supone cesión, traspaso o subarriendo. No supone subarriendo el hecho de que una persona pase a ocupar una vivienda tras el matrimonio de la misma con la subrogada en la titularidad arrendaticia.* (S. 16 octubre 1964; ha lugar.)

9. NO USO: USO POR LOS PADRES DEL INQUILINO: *No procede la denegación de prórroga por no uso del inquilino si la vivienda se halla ocupada continuamente por los padres de aquél.* (S. 14 octubre 1964; no ha lugar.)

10. NO USO: CUMPLIMIENTO DE PENA COMO JUSTA CAUSA: *No supone violación de las normas sobre resolución, por no uso, la estimación del cumplimiento de una pena privativa de libertad como justa causa para que el inquilino*

no ocupe la vivienda y ello por la doble razón de que, en principio, la sanción penal de privación de libertad no debe agravarse con otra de carácter civil cual supondría la pérdida del derecho de prórroga arrendaticia, y de que las circunstancias del caso no denotan que el Juzgador de instancia haya contradicho las reglas del criterio humano (S. 4 febrero 1964.)

11. NECESIDAD: DERECHO A VIVIENDA INDEPENDIENTE: *El matrimonio tiene derecho a vivienda independiente, aunque en la vivienda de los padres haya habitaciones suficientes para alojarlos.*

SELECCIÓN: *Hay que referir las circunstancias de selección al tiempo del requerimiento denegatorio de prórroga.*

REQUERIMIENTO: *No es preciso que consten, en el requerimiento, las circunstancias de posposición concurrentes en los demás inquilinos, bastando que las atribuidas al demandado sean las determinantes de su preferente desalojo, (S. 20 octubre 1964; no ha lugar.)*

12. NECESIDAD BASADA EN MATRIMONIO: FECHA DE CELEBRACION DE ÉSTE: *El matrimonio base de la necesidad debe haberse contraído al cumplirse el año de preaviso (S. 13 marzo 1965; ha lugar.) (S. 12 marzo 1965; no ha lugar.)*

13. NECESIDAD: RELATIVIDAD DEL CONCEPTO: DERECHO A VIVIENDA INDEPENDIENTE: *La necesidad es un concepto relativo. No constituye necesidad el mero desecho de independizar sus viviendas en un padre y un hijo —soltero— si no se concreta y prueban las circunstancias que mueven al hijo a independizar su morada de la de su padre. (S. 4 noviembre 1964; ha lugar.)*

14. NECESIDAD: BENEFICIARIOS: HIJOS ADOPTIVOS: *Los hijos adoptivos deben considerarse comprendidos entre los beneficiarios de la denegación de prórroga por necesidad. (S. 21 octubre 1964; no ha lugar.)*

NOTA: Doctrina absolutamente inadmisibles, a la que se opone el texto claro y explícito de la LAU que sólo habla de descendientes legítimos y naturales, a los que en modo alguno cabe equiparar los adoptivos, sobre todo si se considera que la LAU, en diversas normas, cuando ha querido incluir a los hijos adoptivos —véase, por ejemplo, la norma sobre subrogación— lo ha hecho de modo expreso; nótese, también, que al promulgarse la vigente LAU, no se recogió ninguna de las enmiendas encaminadas a incluir a los hijos adoptivos beneficiarios de la denegación de prórroga, y téngase en cuenta los múltiples abusos a que conduciría la conceptualización de los hijos adoptivos como beneficiarios de la denegación de prórroga. Sin embargo, una Sentencia de 19 de febrero de 1959, de la Audiencia Territorial de Albacete, incluyó también a los hijos adoptivos entre tales beneficiarios.

15. NECESIDAD: DERECHO A HOGAR INDEPENDIENTE: *Concurre la situación de necesidad en quien carece de hogar independiente conviviendo con una hermana en una portería sin condiciones adecuadas para ello. (S. 6 junio 1964; no ha lugar.)*

16. NECESIDAD: VIVIENDA INSUFICIENTE: *Se halla en situación de necesidad el matrimonio con dos hijos de distinto sexo, de cinco y tres años, que sólo dispone de dos habitaciones para las cuatro personas. (S. 30 abril 1964; no ha lugar.)*

17. NECESIDAD: ARRENDADOR SOLTERO: *No cabe la denegación de prórroga por necesidad, si el arrendador se halla en la misma situación de soltería y cargas familiares que tenía al arrendar la vivienda objeto de denegación de prórroga y no justifica la afirmación que hace de precisar la vivienda para atender a necesidades particulares, ni que haya sido desahuciado o requerido de desalojo en los lugares en que ha habitado.* (S. 19 enero 1965; no ha lugar.)

18. NECESIDAD: SELECCIÓN: *No pueden conceptuarse como viviendas, ni un departamento de dos habitaciones destinadas a despacho de odontólogo que carece de los elementos necesarios para hogar familiar, ni el formado por una sola habitación sin cocina ni water.* (S. 27 noviembre 1964; no ha lugar.)

19. NECESIDAD: SELECCIÓN DE VIVIENDA: *A efecto de determinar la vivienda afectada por la denegación de prórroga, según el orden legal de selección, no es preciso incluir en el cotejo las dos viviendas de distintas características de un mismo inmueble, humilde y modesta una y de carácter deccroso otra, pudiendo elegirse directamente ésta.* (S. 27 enero 1965; no ha lugar.)

20. NECESIDAD: SELECCIÓN: FAMILIA MÁS NUMEROSA: *No cabe computar entre los familiares a efectos de selección, a un sobrino del arrendatario que, con su esposa y descendientes, convive con su tío, aunque constituyendo un grupo familiar diferente e independiente económicamente del inquilino, frente a los parientes del otro inquilino afectados por la selección que forman propiamente una familia con este último, hallándose bajo la disciplina y dependencia de dicho segundo inquilino.* (S. 10 diciembre 1964; no ha lugar.)

21. OBRAS DE CAMBIO DE CONFIGURACIÓN: ADAPTACIÓN DEL LOCAL AL DESTINO CONTRACTUAL: *No procede la resolución por la realización de obras que sirven para el ejercicio normal de la actividad a desarrollar en la cosa arrendada según el destino señalado a la misma en el contrato* (S. 14 enero 1965; no ha lugar.)

22. OBRAS DE CAMBIO DE CONFIGURACIÓN: DERRIBO DE TABIQUES: *Modifica la configuración, la realización de obras consistentes: en el derribo parcial de un tabique de separación de dos dependencias para dar luz y ventilación a otra anexa, y la destrucción de un gallinero de mampostería.* (S. 18 enero 1965; no ha lugar.)

23. RESOLUCIÓN POR DAÑOS DOLOSOS: REPARACIÓN DEFECTUOSA: *No procede la resolución si lo acreditado no fue la realización de daños dolosos, sino la desobtención de un desagüe siquiera tal labor se realizara defectuosamente.* (S. 17 diciembre 1964; no ha lugar.)

24. RESOLUCIÓN POR ACTIVIDADES INMORALES: SUJETO DE LAS ACTIVIDADES: *Procede la resolución por ejercicio de actividades inmorales realizadas por la hija de la arrendataria; no es preciso que los actos inmorales se realicen con consentimiento del arrendatario.*

LEGITIMACION PASIVA EN EL PROCESO RESOLUTORIO: *Está legitimados pasi-*

ramente, no sólo los arrendatarios, sino los que tienen intereses estimable o protegible para intervenir. (S. 6 noviembre 1964; no ha lugar.)

25. RESOLUCIÓN POR ACTIVIDADES INCÓMODAS: *La mera situación de tirantez o enemistad entre las partes, no justifica la resolución al amparo de la causa de actividades incómodas.* (S. 27 octubre 1964; no ha lugar.)

II. Derecho procesal.

1. SUPPLICACIÓN; DOCTRINA LEGAL: *Las sentencias de las Audiencias Territoriales no constituyen doctrina legal.* (S. 10 noviembre 1964; no ha lugar.)

2. COSTAS PROCESALES; ESTIMACIÓN ÍNTEGRA DE LA DEMANDA: *No obsta a que se considere íntegramente estimada la demanda —a efecto de costas— el hecho de que el fallo, aun siendo estimatorio no acepte la nomenclatura jurídica utilizada por el actor en el «Suplico».* (S. 27 octubre 1964; no ha lugar.)

3. DERECHO INTERTEMPORAL; NORMAS PROCESALES: *Si no hay disposición expresa referente a la retroactividad, la Ley tiene tácitamente efecto retroactivo cuando se trata de norma de carácter procesal.* (S. 19 octubre 1964; no ha lugar.)